

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJPLAN FOR HESTEHAUGANE Viljugreingruppa sameie, Hemsedal kommune



Planid: 2014003

Dato: 29.12.14

Vedtatt i kommunestyret 10.03.16, K.sak 17/16.

Sist revidert (dato): 08.04.16

Tilhørende plankart datert: 08.04.16

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

Fritidsbebyggelse - frittliggende

Avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

Veg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkeringsplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

Friluftsmål

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse på bygninger i området før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Fyllinger/skjæringer, rørgater, grøfter for tekniske anlegg, veiskråninger og annet areal som blir berørt skal tildekkes med stedegne masser og tilsåes før brukstillatelse gis.
- Det skal foreligge godkjent utsleppsløyve før det kan gis igangsetningsløyve for bygg og anlegg. Nødvendige grunnundersøkelser og hydrogeologiske beregninger skal gjennomføres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.3 Byggesøknad.

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk minst 1:500.

Situasjonsplanen skal gjøre rede for adkomst, veier, parkering, støttemurer m.m. Plassering av bygninger skal målsettes fra grenser eller kjente punkt. Terrengprofiler for eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadetegninger, fra tomtegrense til tomtegrense. I tillegg må profilene vise terrengtilpassing av veier og parkering på tomta. Terrengprofilene må kontrollmåles i terrenget om ikke tomta er tilnærma flat.

2.4 Bygningers plassering.

Hovedmøneretningen skal følge lengde-retningen på terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger skal ikke overskride 1 meter fra eksisterende terreng. Graden av skjæring i bakkant skal ikke overstige 1,5 meter fra eksisterende terreng.

Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er smalere enn 5 meter. I terreng med stigning mellom 1:6 og 1:4 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antennner som kommer over mønehøyden.

2.5 Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30°.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke jordfarger på fasader og vindskier. Tak skal bestå av mørkt, ikke-reflekterende materiale. Det er ikke tillatt med oppstugu, takoppløft eller arker.

2.6 Ubebygd areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Deler av tomta kan gjerdes inn med maksimum areal på inntil 500 m². Det kan gjerdes inn med gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det skal brukes sauesikkert gjerde.

2.7 Bygningsavfall.

Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må det innsendes dokumentasjon på at bygningsavfallet fra byggeprosjektet er levert til godkjent mottak for slikt avfall.

2.8 Parkering.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser à 18m² BRA pr p-plass pr. fritidstomt.

2.9 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes avløpsanlegget.

2.10 Anleggstrafikk

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Maksimal tillatt BYA pr tomt = 186 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m².

Det er kun tillatt med en hovedbygning og ett anneks/uthus pr tomt. Hovedbygning og anneks skal danne en enhet og avstand skal ikke overskride 4 meter.

Det er kun tillatt med en hytteenhet pr tomt. Anneks regnes ikke som egen enhet. Maksimal tillatt BYA for anneks og uthus = 30 m².

Synlig grunnmur skal ikke overskride 0,5 m. Pilarer til terrasse skal høyden ikke overskride 1,0 m. Maksimal mønehøyde på hovedbygning er 5,5 m målt fra planert underliggende terreng. For sidebygning eller anneks er maksimal mønehøyde 4 m målt fra planert underliggende terreng. Gesimshøyde for hovedbygg er maks 3,8 meter. Gesimshøyde for sidebygning er maks 3,2 meter

Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.

3.2 Vannforsyningsanlegg (VF1)

Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygning som har tilknytning til vannforsyningsanlegg.

3.3 Avløpsanlegg (A1)

Innenfor området kan det føres opp tekniske installasjoner og bygninger som har tilknytning til avløpsanlegget.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 o V1 (Rv 52)

Offentlig veg. Er regulert med vegbredde 8,5 meter. Annen veggrunn går ut til eiendomsgrensen.

4.2 V1-V3

Privat veg. Er regulert med bredde 8 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanen er 4,0 meter inklusiv skulder.

4.3 Parkeringsplass

Felles parkeringsplass for hyttene innenfor planområdet.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

Gamle Kongevegen skal bevares i nåværende form. Vegkroppen skal bestå med murer og vegdekke. Vedlikehold av vegen skal utføres slik at vegen beholder sin tidsriktige bevaring med hensyn til materialbruk, byggemåte og estetikk.

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, renseanlegg osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares.